

**WOHNBERATUNG**

# Wer muss dem Bau einer Rollstuhlrampe zustimmen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen. Schicken Sie diese bitte an: immo@kurier.at  
**Heute: Thomas Sochor – Rechtsanwalt**

**BESCHLUSSFASSUNG**

**Unsere Mutter sitzt im Rollstuhl. Um auf die Straße zu kommen, müssen fünf Stufen überwunden werden. Wir würden die Kosten für den Bau einer Rampe übernehmen. Benötigen wir eine einfache Mehrheit der restlichen Eigentümer?**  
 Bei der Herstellung der Auffahrt handelt es sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung. Daher benötigen Sie einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft, berechnet nach den aktuellen Miteigentumsanteilen. Sie können mithilfe der Verwaltung versuchen, einen solchen Beschluss in einer einzuberufenden Eigentümerversammlung zustande zu bringen oder einen Umlaufbeschluss im schriftlichen Wege vorbereiten. Erklären Sie im Vorfeld den übrigen Eigentümern die von Ihnen geplanten Arbeiten, etwa mithilfe von Plänen oder Skizzen sowie eines Kostenvoranschlages, der die sach- und fachgerechte Herstellung bescheinigt. Weisen Sie auf Ihre Bereitschaft hin, auflaufende Kosten selbst zu tragen.

**NACHBARSCHAFTSRECHT**  
**Unser Grundstücksnachbar hat überhängende Äste während unserer Abwesenheit abgeschnitten. Ist das rechtens?**  
 Ihr Nachbar hat von seinem Selbsthilferecht gemäß § 422 Abs 1 ABGB Gebrauch gemacht. Demnach kann jeder Eigentümer die über seinen



„Erklären Sie im Vorfeld den übrigen Miteigentümern die von Ihnen geplanten Arbeiten, etwa mithilfe von Plänen oder Skizzen sowie eines Kostenvoranschlages, der die sach- und fachgerechte Herstellung bescheinigt.“ Thomas Sochor

Luftraum hängende Äste abschneiden oder sonst benützen, was als „Überhangsrecht“ bezeichnet wird. Dabei ist fachgerecht vorzugehen und die Pflanzen möglichst zu schonen. Ihre Liegenschaft darf dabei nicht betreten werden. Eine Informationspflicht besteht nicht.

**WEGERECHT**  
**Meine Nachbarn nutzen seit einigen Jahren mein Grundstück als Abkürzung. Nach wie vielen Jahren kann man ein Wegerecht ersitzen? Wer haftet, wenn sich beim Überqueren jemand verletzt?**  
 Zu einer Ersitzung eines Wegerechts kann es kommen, falls Sie gegen die widerrechtliche Nutzung Ihres Grundstückes nicht vorgehen.

Dazu ist der Ablauf einer Zeit von 30 Jahren erforderlich, ohne dass sie Schritte dagegen gesetzt haben. Nach dieser Zeit könnten Ihre Nachbarn sogar die Einverleibung eines Wegerechts auf Ihrem Grundstück im Grundbuch fordern. Ich empfehle, den Durchgang schriftlich zu untersagen und die Inanspruchnahme gerichtlicher Mithilfe (etwa eine Unterlassungsklage) in Aussicht zu stellen. Falls sie die Nutzung vorläufig gestatten wollen, empfehle ich, eine Tafel aufzustellen, wonach der Durchgang nur bis auf Widerruf gestattet ist und auf eigene Gefahr erfolgt. Andernfalls könnte Sie tatsächlich eine Haftung für eventuelle Verletzungen der Nachbarn treffen.

**MIETZINSMINDERUNG**  
**In unserer Dachgeschoßwohnung steigt die Raumtemperatur im Sommer auf über 30 Grad, im Winter fällt kalte Luft von den Fenstern ab. Muss der Vermieter reagieren?**  
 Nach Ihrer Schilderung ist die Wohnung aufgrund der mangelhaften Isolierung nicht zur Gänze für den Wohngebrauch geeignet. Fordern Sie den Vermieter unter Darlegung der extremen Raumtemperaturen schriftlich auf, entsprechende Isolierungsarbeiten vornehmen zu lassen und zahlen Sie den Mietzins unter dem schriftlichen Vorbehalt der (teilweisen) Rückforderung. Wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit steht Ihnen allenfalls ein Mietzinsminderungsanspruch zu.

Kunden vertrauen den Wissenden.  
 OVI Immobilien Akademie  
 www.immobiliienakademie.at

**MEIN CHALET AM SCHNEEBERG**  
 Achtung: bereits ab August 2020 nutzbar  
**MEIN CHALET am Schneeberg**  
 Mein Rückzugsort in den Alpen | Jederzeit | Eine Stunde südlich von Wien

- Beim ersten Berg über 2000m vor Wien, am einzigen See im 1. Wiener Quellschutzgebiet
- In natürlicher Holzbauweise der Schneeberger Waldbauern aus steirischem Handwerk
- Alle Freizeitmöglichkeiten in der Natur und nutzbar für Homeoffice mit Glasfaserinternet
- Ab August 2020 für meine FREIZEIT in meinem Chalet am Schneeberg mit Seeblick nutzbar
- Mein persönlicher Kontakt zu ERRICHTER & BETREIBER - provisionsfrei
- Meine SICHERE INVESTITION in mein Wohlbefinden, für meine Gäste und meine Familie
- Mein EIGENTUM, immer wertschöpfend mit touristischer Widmung

Direkter Kontakt: +43 664 544 36 11 | meinchalet-schneeberg.at | 2734 Puchberg/Schneeberg, Rohrbacherstr. 5

## IMMO inside

PREISE – PROJEKTE – EVENTS

von Julia Beirer

**PROJEKT**  
**Neue Wohnungen für Baden**

63 Eigentumswohnungen mit 55 bis 116 m<sup>2</sup> entstehen derzeit im „Aqua No 8“, wenige Gehminuten von der Badener Innenstadt entfernt. Kürzlich feierte Immobilienentwickler NOE Immobilien Development (NID) Dachgleiche. Die Wohnungen werden mit Garten, Balkon oder Terrasse ausgestattet und bis Herbst 2020 fertiggestellt.



**BRANCHE**  
**Spiegelfeld wird Partner von Savills**

Savills hat Spiegelfeld Immobilien zu seinem Partner in Österreich ernannt. James Sparrow, CEO von Savills UK & EMEA: „Angesichts der steigenden Nachfrage seitens internationaler Investoren, die europäische Immobilien erwerben wollen, haben wir unsere Teams und Fachgebiete erweitert.“ Georg Spiegelfeld, CEO von Spiegelfeld Immobilien: „Wir freuen uns darauf, dem internationalen Netzwerk von Savills beizutreten und mit seinen Teams weltweit zusammenzuarbeiten.“

**EVENT**  
**Cäsar-Finalisten stehen fest**

Der Immobilienaward Cäsar wird heuer zum 14. Mal verliehen. Die Finalisten in den Kategorien Bauträger, Makler, Immobilienverwalter, Immobiliendienstleister, Small Diamond, Cäsar International, Immobilienmanager und Lebenswerk stehen bereits fest. Die Gewinner des begehrten Immobilienawards bleiben bis zur feierlichen Überreichung am 24. September im Schlosstheater Schönbrunn geheim.



**STUDIE**  
**Wunsch nach Eigenheim steigt weiter**

Eine von Wienerberger erhobene Studie zeigt, dass der Lockdown während der Coronakrise den Wunsch nach dem eigenen Haus verstärkt hat. Konkret äußerte ein Viertel (27 Prozent) mehr den Wunsch nach Haus, Garten und Terrasse, bei 64 Prozent ist es gleichgeblieben. Die Zunahme ist Ausdruck eines stärkeren Bedürfnisses nach Sicherheit für die Familie (49 Prozent) und eigenem Garten (43 Prozent). Durchschnittlich sind die Menschen bereit, 380.000 Euro zu investieren.

**PROJEKT**  
**Avoris startet Bau auf Mariahilfer Straße**

Mit Juli beginnen die Bauarbeiten der „Wiener Stadttoase“ in der Mariahilfer Straße 166-168. In dem Wohn- und Geschäftshaus entstehen 50 Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen. Der Neubau wird von Avoris betreut und gewährleistet eine deutlich bessere Energiebilanz als eine Sanierung des Hauses.



Informationen über News und Events schicken Sie bitte an: immo@kurier.at